

1編 沿線地区まちづくりの検討

1 地区の現状と課題

高岳引込線沿線地区の特性と地区をとりまく状況を整理し、当地区が抱える課題を整理した。

1-1 地区の特性

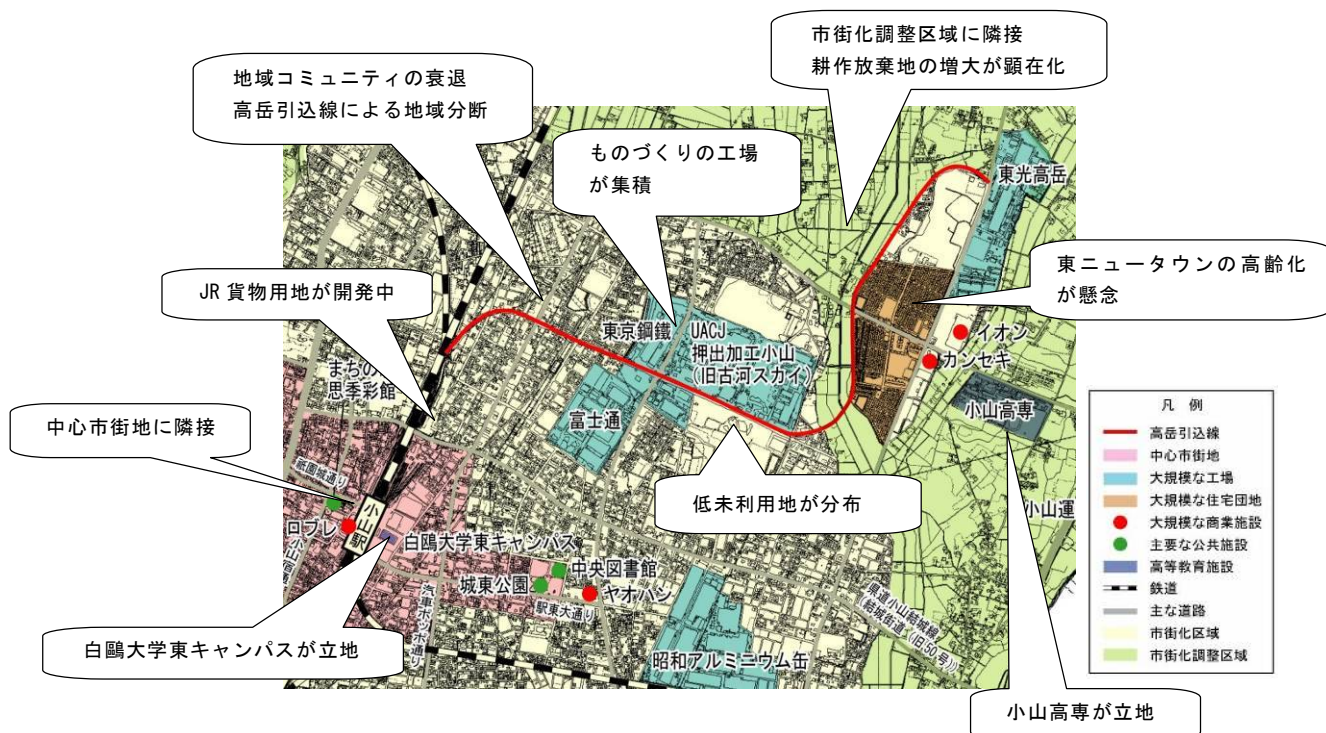
まちづくりに関する地区の特性を“強み”と“弱み”の視点から整理した。

〈強み〉

- 小山駅を核とした中心市街地に接続する恵まれた立地環境
- 市街化調整区域にも隣接し緑豊かな田園環境が残る
- 旅客利用の活用可能性のある高岳引込線が地区を横断
- 白鷗大学東キャンパスや小山高専が近接立地
- 東光高岳や UACJ 押出加工小山、東京鋼鉄、富士通等の小山市のものづくり産業を牽引する工場・企業が沿線に集積
- 開発可能なまとまった用地が沿線に残されている(市街化区域だが市街化されていない用地や市街化区域に挟まれた市街化調整区域等がある)
- 診療所が多く立地
- 散策に適した魅力的な道が存在

〈弱み〉

- 沿線地区での人口減少や高齢化の進行が懸念される
- 市街化調整区域の農地で耕作放棄地の増大が顕在化しつつある
- 住宅団地の住民の高齢化の進行や空き家の増加が懸念される
- 高齢化や町内会への未加入世帯が増える等により地域コミュニティの衰退が懸念される
- 高岳引込線による地域分断で生活に不便を強いられている
- 歩いて楽しむまちとしての魅力が希薄





小山駅（東口側）



犬塚(市街化調整区域)の田園風景



白鷗大学東キャンパス



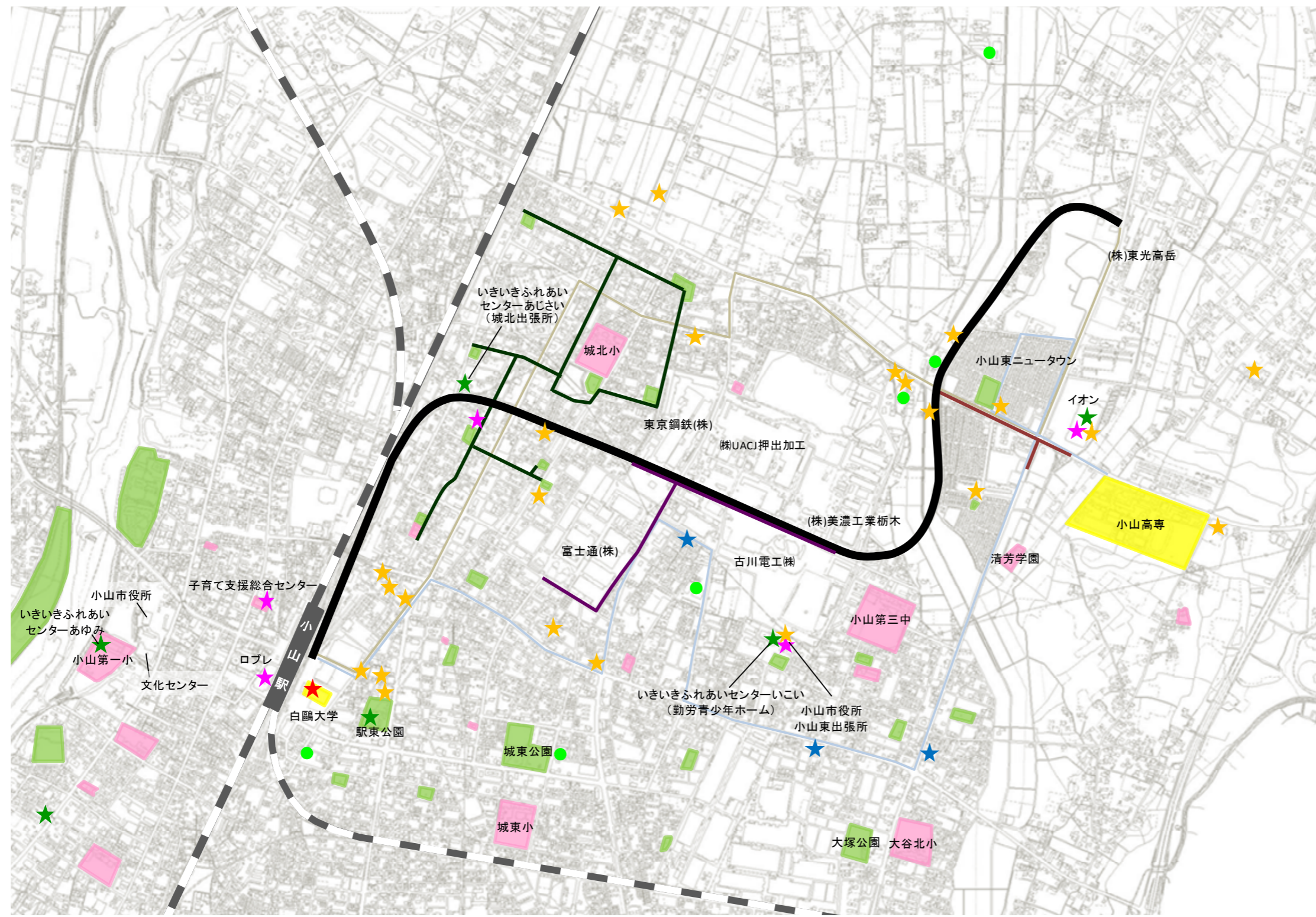
小山高専



高岳引込線沿線の大規模な工場



高岳引込線沿線の住宅



凡例		
	保育所、幼稚園、小学校、中学校	
	高専、大学	
	公園、運動場	
	地域交流施設	
	高齢者交流施設	
	高齢者施設 (介護保険施設等)	
	子育て支援施設	
	診療所	
	文化施設(美術館)	
	遊歩道	魅力的な道
	桜並木道	
	工場見学ルート	
	高岳引込線	
	想定される停留所	

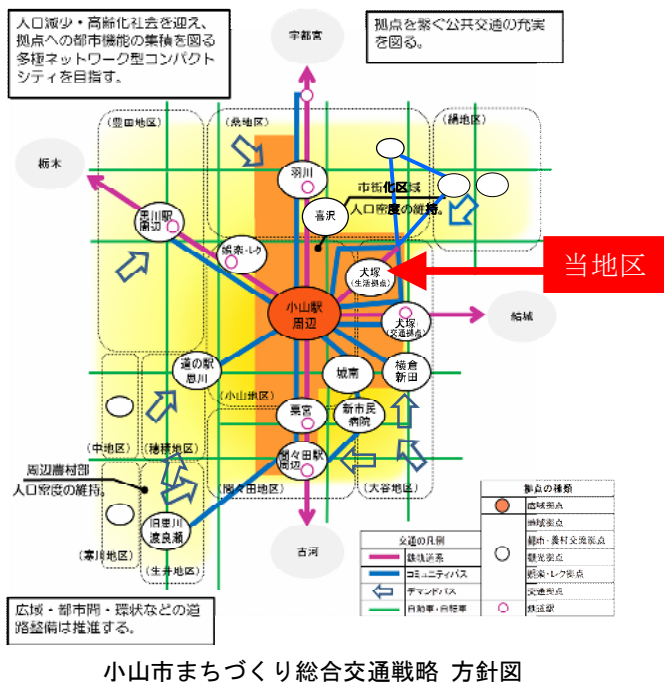
高岳引込線沿線の地域資源図

1-2 地区をとりまく状況

地区の全市的な位置づけおよび時代の要請・潮流より地区の現状を俯瞰的に整理した。

(1) 地区の全市的な位置づけ

- 上位・関連計画（小山市総合計画および小山市都市計画マスタープラン）では、高岳引込線の有効活用と新交通システムの検討が施策として位置づけられている。
- 「小山市まちづくり総合交通戦略」では、公共交通を中心にした多様な交通手段の組み合わせにより、拠点間を結ぶ交通サービス等を提供し、多極ネットワーク型コンパクトシティを目指す方針が示されているが、当地区は将来の拠点の一つとして位置づけられている。



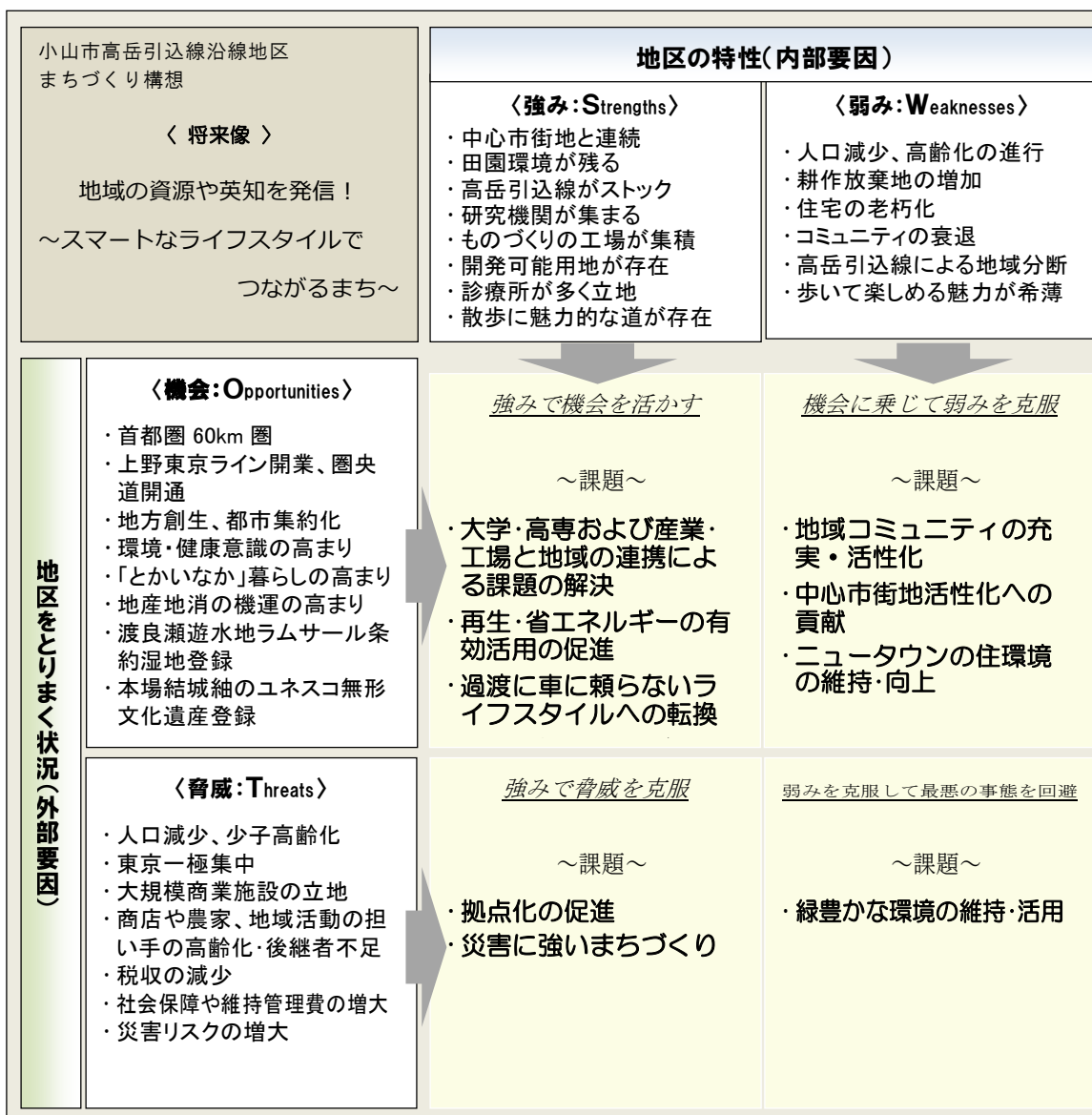
(2) 時代の要請・潮流

- 東京一極集中の是正、地方創生
- 人口減少、少子高齢化の抑制
- 都市集約化
- 環境や健康への意識の高まり
- 田舎暮らしニーズの増大
- 地産地消の機運の高まり
- 大規模商業施設の立地
- 商店や農家、地域活動の担い手の高齢化と後継者不足
- 市税収入等の減少による行政サービスの縮小・低下
- 社会保障や維持管理費の増大による財政状況の圧迫
- 災害リスクの増大(首都圏直下型地震、洪水等)

1-3 課題

地区の特性と地区をとりまく状況を踏まえ、まちづくりに関する課題を抽出した。

- 白鷺大学や小山高専などの研究・教育機関と産業・工場の英知や技術を活かした地域課題の解決（地域連携・地域還元）
- 再生可能エネルギーや省エネルギーの有効活用の促進（地産地消）
- 非常時における電気等のライフラインの確保や避難場所としての高岳引込線の空間活用（災害に強いまちづくり）
- 過度に車に頼らないライフスタイルへの転換（規範的モデル地域）
- 医療・福祉・商業施設や住居等の都市機能の充実（拠点化の促進）
- 中心市街地活性化への貢献
- 地域コミュニティの充実・活性化
- 小山東ニュータウンの住環境の維持・向上
- 緑豊かな環境の維持・活用
- 歩いて楽しいまちづくり（歩行者の回遊性確保）

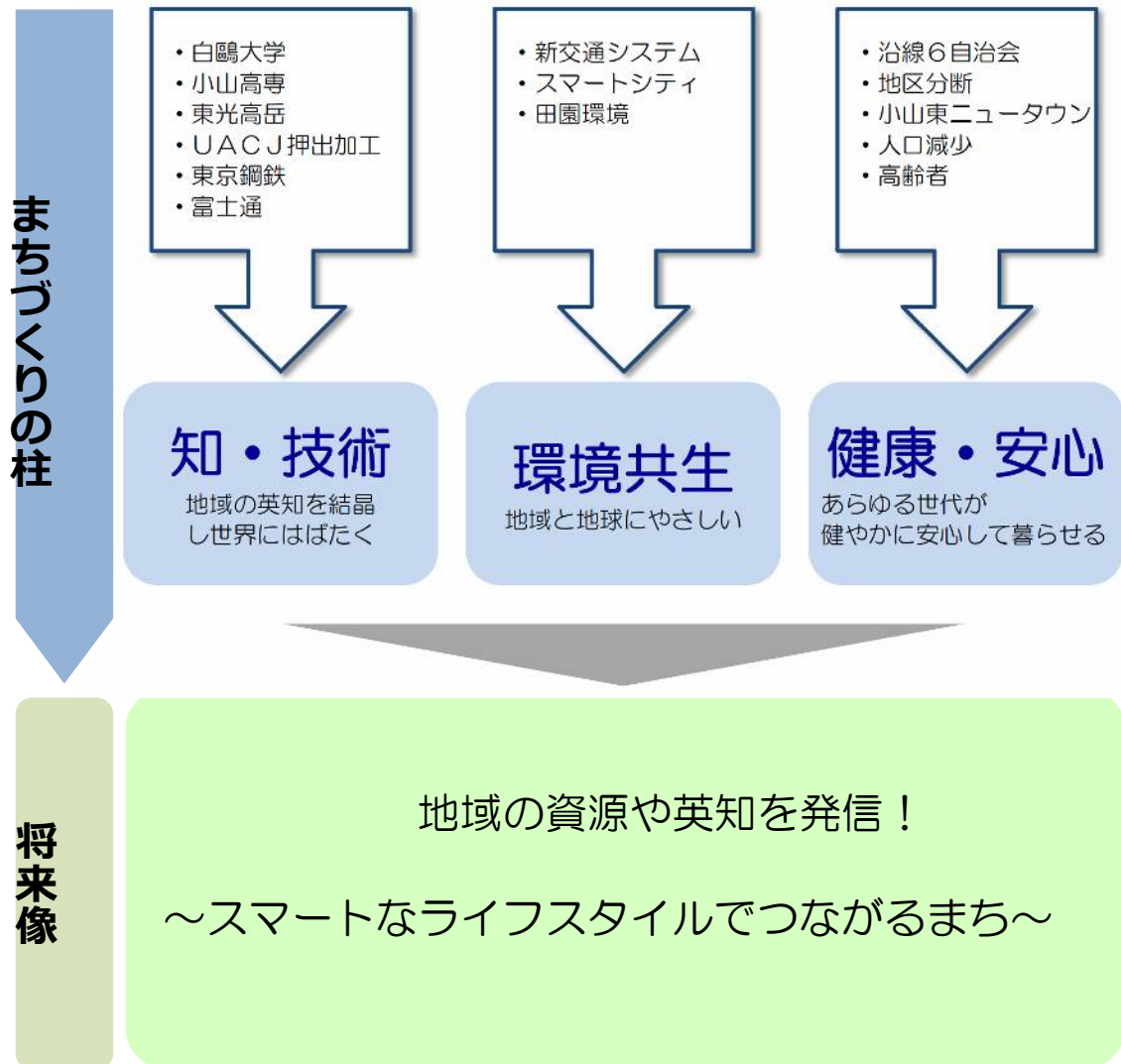


2 まちづくりの方向性

地区の現状・課題を踏まえ、地区の目指すべき将来像、まちづくりの目標、導入が想定される都市機能を整理した。

2-1 地区の目指すべき将来像

地区の現状・課題を踏まえ、「知・技術」「環境共生」「健康・安心」をまちづくりの柱に据えて、『地域の資源や英知を発信！ ～スマートなライフスタイルでつながるまち～』を将来像に掲げ、産・官・学・民協働のまちづくりの推進体制により実現化を目指す。



〈将来像〉

地域の資源や英知を発信！
～スマートなライフスタイルでつながるまち～



2-2 まちづくりの目標

将来像の実現に向けた五つのまちづくりの目標を設定した。

① 最先端の人と情報が集まるまち

- ものづくりやまちづくり、教育・健康、環境・エネルギー問題に関わる最先端の知や技術が集まる
- 企業や大学、市民や自治体などが双方向に連携・交流する
- 新産業や起業の芽を育て、応援するまち

〈小山市での関連した取り組み〉

白鷗大学と市・商工会議所との連携事業、白鷗大学の市民講座、宇都宮大学のロブレ・サテライトプラザ開講予定、小山高専地域連携協力会、新規工業団地構想 など

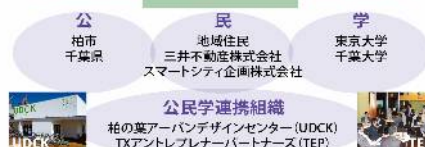
〈先進事例〉 柏の葉キャンパス「オープンイノベーションラボ・KOIL」

柏市では東京大学や千葉大学等が集積するつくばエクスプレス線・柏の葉キャンパス駅周辺をモデル地区とし、「スマートシティ（エネルギー）」「健康長寿都市」「新産業創造都市」という3つのテーマの実現に向けての事業展開を進めている。

2014年にオフィスや居住空間、商業施設、医療機関と健康サービスなどの都市機能が集積した中核街区「ゲートスクエア」が開業。



共創する持続可能な仕組み「CO-CREATE ECO-SYSTEM」



「柏の葉キャンパス」未来像



先行開業した「ゲートスクエア」

ゲートスクエアのオフィス・ショップ棟の4～6階には「柏の葉オープンイノベーションラボ・KOIL」が開設され、ベンチャー企業等が入居するオフィスやスタジオ、カフェのほか、国内最大級のコアワーキングスペース(会員制共有ワークスペース)「KOILパーク」を備えていることが特徴となっている。



柏の葉オープンイノベーションラボ・KOIL



国内最大級 170席の「KOILパーク」

② ものづくりをリードする産業文化都市

- 産業観光による企業と地域・来訪者の交流促進、活性化
- 生活を支えるものづくりへの理解の醸成
- 企業や地域の誇りやアイデンティティの醸成
- 非日常的な体験、知的欲求の充足

〈小山市での関連した取り組み〉

沿線工場の一般開放、イルミネーション、地域行事への参加 など

〈先進事例〉北九州市 産業観光

「モノづくりのまち」として発展してきた市の歴史を活かしつつ、工場や工場夜景などを新たな観光資源として捉え、食や文化などの観光資源を組み合わせた「産業観光」を定着させ交流人口の増加を図ることを目指す取り組み。

修学旅行や企業視察などの既存の工場見学ではなく、旅行会社が一般市民を対象とした産業観光ツアーが行われている。北九州市の事業として、受入工場の調整や開拓などの環境づくりが進められている。



〈先進事例〉川崎市 オープンファクトリー

地元の工業会「工和会協同組合」と大田クリエイティブタウン研究会を構成する一般社団法人大田観光協会と首都大学東京・横浜国立大学・東京大学が企画した町工場公開イベントが開催されている。「モノづくりのまちの様々な工場での加工の様子をみたい」「体験してみたい」「工場主さんと話してみたい」「工場まちの雰囲気を感じてみたい」という声に応えた地域ぐるみの見学・体験イベントとなっている。開催期間中は予約なしでいつでも見学ができ、工場からの解説が受けられる。



③ 環境と共生するまち

- 豊かな自然とまちの緑にふれあいながら、環境にやさしい暮らしを楽しめる
- 再生可能エネルギーを効率的に利用し、災害時にも安心できるまちクリーンでスマートなまち

〈小山市での関連した取り組み〉

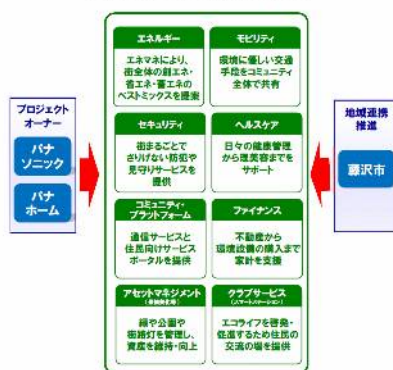
スマートシティの検討(工場廃熱等の地域エネルギーへの再利用等)、犬塚・中久喜組合土地区画整理事業の構想 など

〈先進事例〉 藤沢市スマートタウン『Fujisawa SST』

『Fujisawa SST』は、藤沢市南部に位置する約19haのパナソニック工場跡地に住宅、商業施設、健康・福祉・教育施設等を建設予定とするパナホーム株式会社・三井不動産レジデンシャル株式会社による土地区画整理事業である。総事業面積は約19ha、総予定戸数は約1000戸、計画人口は3,000人。2018年度を完成予定とし、平成26年から販売開始されている。藤沢市の「地域から地球に広がる環境行動都市」の先導的モデル事業に位置づけられ、公民連携により「FUJISAWA サステイナブル・スマート・タウン」の実現を目標とする。

スマートタウンのサービス構想

環境貢献・スマート・住民価値を実現する
8カテゴリーのサービス提供を検討



コミュニティソーラー【太陽光発電設備】

ハード面の備えを街全体で。

後の公共用地を活用してソーラーパネルを設け、平常時は発電により国のマネジメント機能を使い、非常時は周辺地域の人々の非常用コンセントとして開放します。



ウェルネススクエア【福祉・健康・教育施設】

2015年春部分開業 秋全面開業予定

ふれあいながら健やかに住もう。



特別介護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、各種クリニック、さらには保育園、学習塾が一体となった複合施設で、ここに暮らす人同士が自然につながり、交流を育める仕組みを構築します。高齢者が子どもたちに知識と技術を教え、子どもたちが高齢者を元気にする。そんな交流が当たり前に広がる空間づくりを目指した施設です。

Fujisawa SST スクエア 2014年秋開業予定

さまざまな住人活動の拠点。

湘南 T-SITE と一体的に整備され、Fujisawa SST マネジメント株式会社施設の拠点として、マネジメント機能、ウェルカム棟、コミュニティ棟を備えています。



湘南 T-SITE【商業施設】 2014年秋開業予定 湘南カルチャーの発信拠点。



湘南の海をコンセプトにした空間設計。マガジンストリートを中心に、カフェ、ライフスタイルの施設とそれを自然化する複合店舗やカフェレストラン併設による湘南の新たな文化拠点となります。

コミュニティセンター【集会所】 2014年3月完成予定 家族や住人の輪を広げる街の中核施設。



セントラルパーク内に配されたコミュニティセンターは、コミュニティ会員同士の話し合いイベントなど、コミュニティ活性化に活用いただける施設です。また、太陽光パネルや蓄電池、V2Vなどの最新の電線を確保することで、非常時には高圧地域に貢献する防災拠点としても機能します。

④ 多様なモビリティが共存するまち

- 過渡に車に頼らず、通勤・通学、買い物や通院などができるまち
- 新交通システムや電気自動車、自転車、徒歩などの環境負荷の小さい交通手段を使い分けられ、誰もが自由に楽しく移動でき、暮らしの質を高め活力を育むまち

〈小山市での関連した取り組み〉

新交通システムの導入検討、散策ルート等の設定 など

〈先進事例〉 富山市 L R T とコンパクトシティ

富山市では、富山駅と市北部を結ぶ J R 富山港線を平成18年に日本初の本格的 L R T 「富山ライトレール」として整備したほか、平成21年には市中心部の既存市内電車を一部延伸し環状線化。どのステーション間でも乗り降りが可能なレンタサイクル「自転車市民共同利用システム(アヴィレ)」を組み合わせるなどして、移動を過度に車に依存する現状からの転換を目指す「歩いて暮らせるまちづくり」を進めている。

富山市公共交通沿線居住推進事業として、鉄軌道の駅から半径500m以内の範囲もしくは、運行頻度の高いバス路線(1日概ね60本以上)のバス停から半径300m以内の範囲で、かつ用途地域が定められている区域(工業地域及び工業専用地域を除く)を対象とし、共同住宅の建設や住宅取得を促進するための支援を行っている。公共交通事業と住宅施策を一体的に進めることで、低炭素なまちづくりが実現。



公共交通網との相互活用により、まちなが移動の利便性を向上

平成22年3月20日サービス開始

民間事業者による施設整備と運営(広告収入)




・自転車ステーション 中心市街地に15か所
・15ステーションに計150台の自転車を配置



市内電車環状線

フィーダーバス



パークアンドライド駐車場



＜現状の課題認識＞

車を自由に使えない市民にとって、極めて生活しづらい街	市街地の低密度化による都市管理コストの増大	都心の空洞化による都市全体の活力低下と魅力の喪失
CO2排出量の増大		

鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に住居、商業、業務、文化等の都市の諸機能を集積させることにより、公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくりを推進

富山市都市マスタープラン(H20.3策定)

＜概念図＞

富山市が目指すお団子と串の都市構造

串 : 一定水準以上のサービスレベルの公共交通

お団子 : 串で結ばれた徒歩圏

①公共交通の活性化

②公共交通沿線の居住推進

③中心市街地の活性化



⑤ 健康で心豊かに暮らせるまち

- まちに暮らすことによって自然と健康になり、生きがいを感じ安心して豊かな生活を送れる
- まちに暮らす方みんなが世代を超えて豊かに交流できる

〈小山市での関連した取り組み〉

モールウォーキング、健康マイレージ事業、いきいきふれあいセンター、診療所立地、小山東ニュータウンの住環境の維持・向上 など

〈先進事例〉新潟県見附市 健康運動教室・健康の駅

見附市では、全国9市（現在17市）と筑波大学等とで協働して「スマートウェルネスシティ首長研究会」を設置（会長：見附市長）し、連携して健幸をキーワードに新しい都市モデルの構築を目指している。

市内の10か所に健康運動教室を設置。住民に対する健康運動教室では、筑波大学と産学連携し、個人の身体状況にあった「個別プログラムメニュー」を作り継続的な運動を支援。

平成20年5月から、健康づくりのための情報提供や健康相談などを行い、市民の健康づくりの手伝いを行う「健康の駅」を私立病院内に開設し、健康・医療・福祉・介護の情報提供や健康相談を安価、もしくは無料で行っている。



〈先進事例〉柏の葉キャンパス 健康研究所「あ・し・た」

柏の葉キャンパスでは受動的に福祉サービスを受けるだけでなく、健康な生活を市民がデザインするという意識変革を狙い、東京大学の高齢化研究や生涯学習プログラムと連携した健康づくりの拠点まちの健康研究所「あ・し・た」をららぽーと柏の葉内に設立。

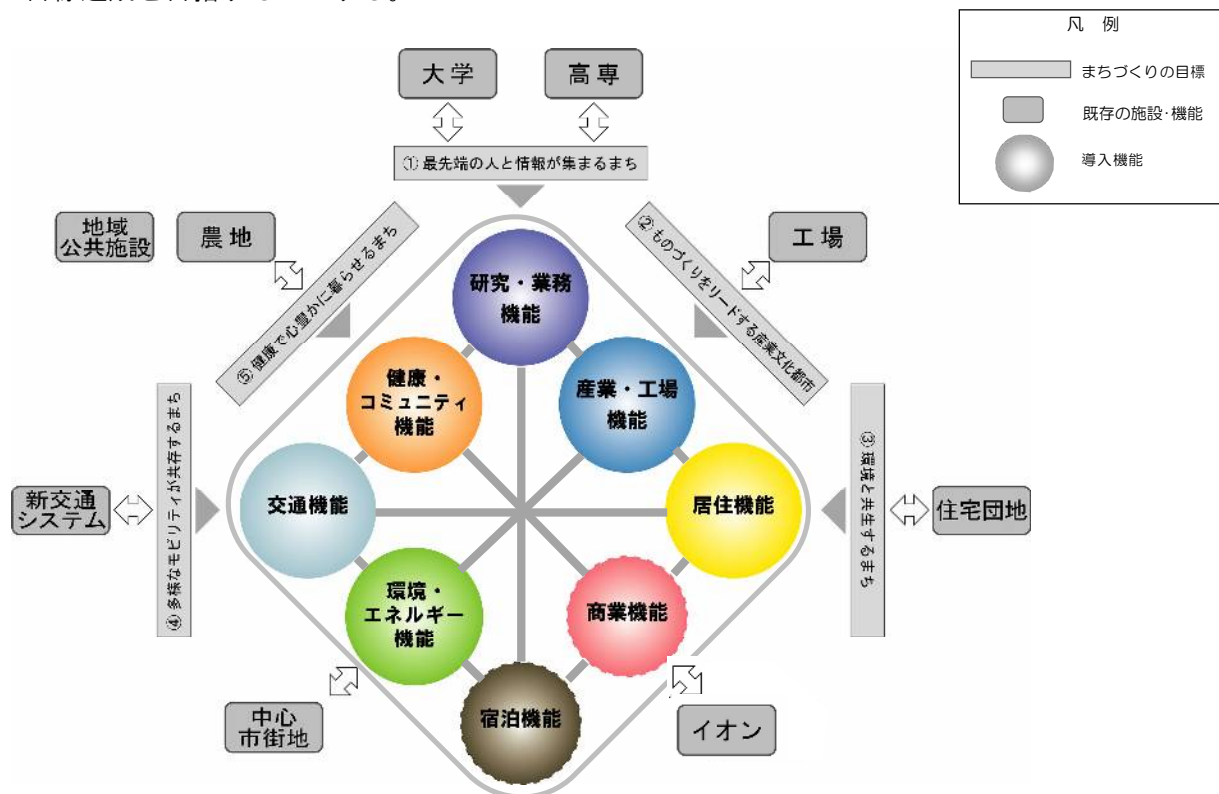
医療にとどまらず、美容をはじめ健康のカギとなるサービスを展開する各企業と協力し、敷居を低く、健康づくりの仲間と出会う入り口を用意するなど、まちぐるみの取り組みを提案している。

まちの健康研究所「あ・し・た」は、「あるく・しゃべる・たべる」を推奨。社会参加でかならず発生するこれらの行動は、予防医療的な効果が実証されている。

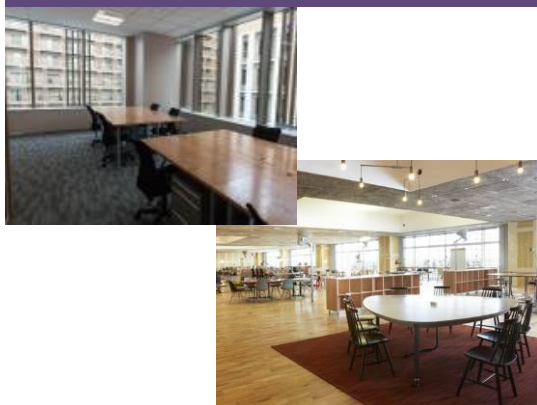


2-3 導入機能

当地区にすでに立地・形成された既存の施設・機能等と連携しながら、「研究・業務機能」「産業・工場機能」「居住機能」「商業機能」「宿泊機能」「環境・エネルギー機能」「交通機能」「健康・コミュニティ機能」の八つの機能を強化・誘導することにより、まちづくりの目標達成を目指すものとする。



研究・業務機能



<施設例>

- ◇ オフィス、コアワーキングスペース
- ◇ 会議室、イベントスペース
- ◇ まちづくり活動拠点施設
- ◇ 工業系の教育機関（大学等） 等

産業・工場機能



<施設例>

- ◇ 既存の企業・工場等の活用
- ◇ 新規の工業団地の誘導
- ◇ 産業観光機能の強化・導入
- ◇ 高岳引込線の貨物輸送機能の保全 等

居住機能



<施設例>

- ◇ 高付加価値型の集合住宅(保育施設、ケア付き)、スマート戸建住宅
- ◇ 小山東ニュータウンのスマート・リノベーション 等

商業機能



<施設例>

- ◇ 居住者や従業者、来街者向けの商業施設(物販、飲食、娯楽等)
- ◇ 広場や公開空地を備えた外部空間に開かれたオープンな商業施設 等

宿泊機能



<施設例>

- ◇ ビジネスや観光を補完するホテル
- ◇ 旅館や民宿 等

環境・エネルギー機能



<施設例>

- ◇ 次世代型電力網(スマートグリッド)
- ◇ 太陽光発電、エネルギー棟
- ◇ 芝生化された鉄軌道 等

交通結節機能



<施設例>

- ◇ デザイン化・公園・広場化した停留場
- ◇ レンサイクル・カーシェアリングのポート

健康・コミュニティ機能



<施設例>

- ◇ 病院、子育て支援施設、老人福祉施設
- ◇ 農体験施設、農園レストラン 等

3 機能配置の方針

高岳引込線沿線地区の現状・課題や目指すべき将来像および導入する都市機能を踏まえ、当地区における機能配置の方針を整理した。

3-1 基本的な考え方

地区のストック活用や再生を図る「リノベーション」および地区の新たな魅力を創出・創造する「クリエイト」の両輪により、導入機能の展開を図る。

(1) 地区のストック活用・再生（リノベーション）

① 周辺地区との機能連携

当地区の強みや特徴を活かすことを第一としながら、小山駅西口周辺地区や新4号国道沿線、工業団地や公園のある桑・絹地区等の周辺地区と連携し、一体的・相乗的に人と企業を呼び込めるような機能連携を図る。

② 回遊ネットワーク形成

既存の公園や医療・福祉施設、魅力的な散歩道等の地区内に分布する地域資源を活かして、新交通システムと一体となった回遊ネットワークを構築し、歩いて楽しめるまちをつくる。

③ 既存機能の拡充

面的な土地利用により地域イメージの形成に寄与する既存のものづくり工場や小山東ニュータウン等の産業・居住機能をはじめ、白鷗大学や小山高専の研究機能や地区内に点在する健康・福祉機能を拡充し、地域の付加価値や魅力を高める。

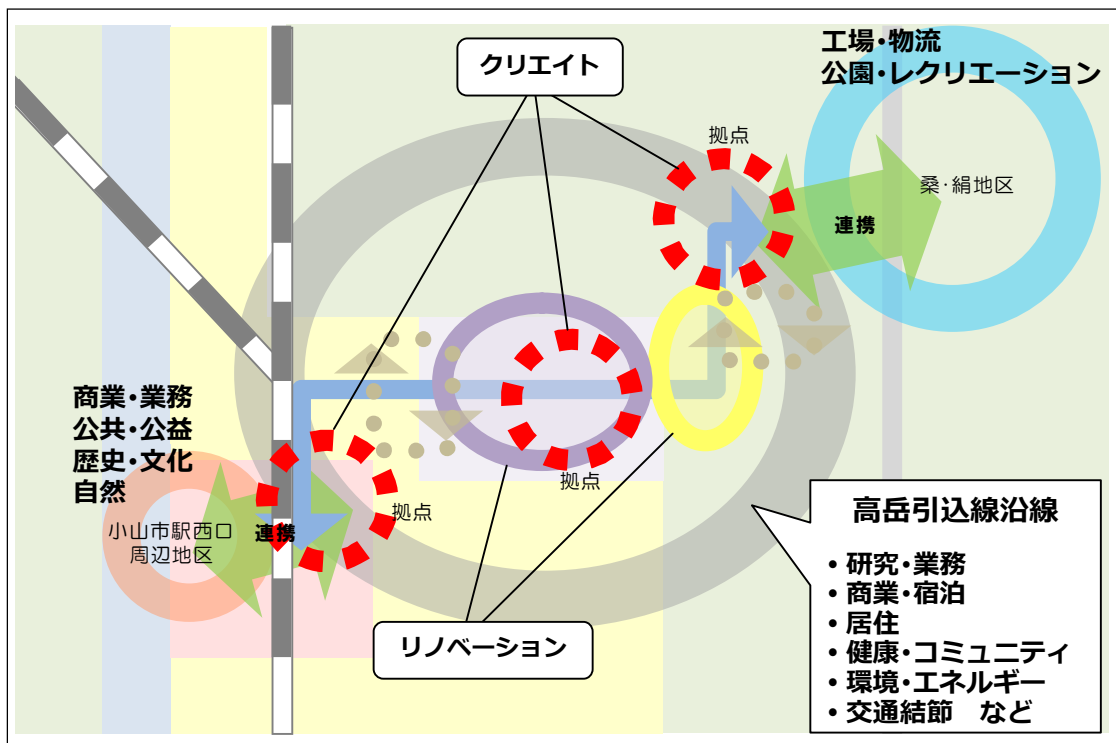
(2) 地区の魅力創出・創造（クリエイト）

① 拠点化+ネットワーク化

新交通システムの起終点と中間点を拠点化するとともに、拠点内の交通結節機能を高める。また、中心市街地に近接しながら緑や田畑に囲まれた恵まれた自然環境と由緒ある地域性やコミュニティを大切にしながら、拠点間のつながりを強化して、地区全体の一体性を高める。

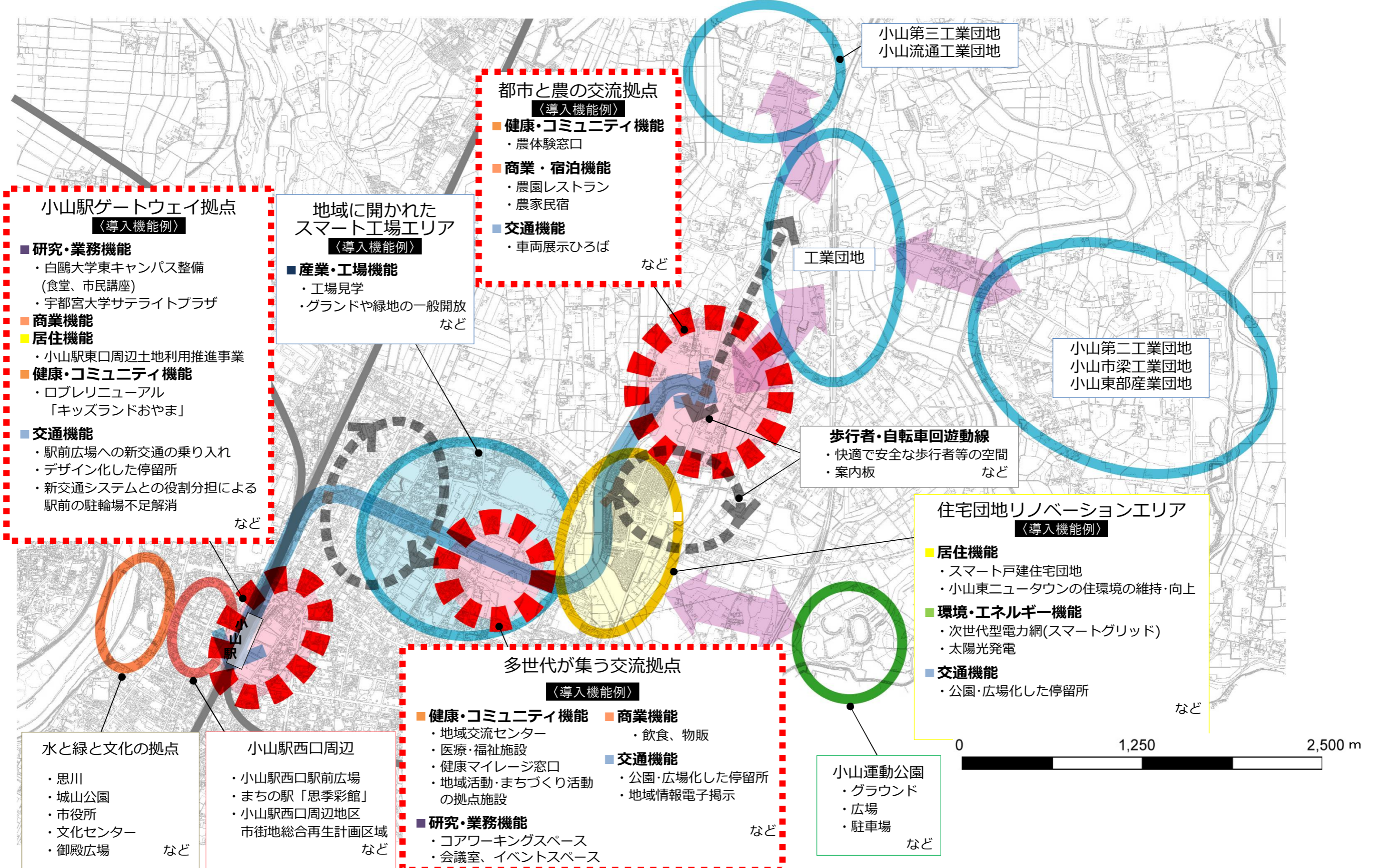
② 機能の複合化・ミックス

地域住民と地区外・市外からの来街者、子どもとお年寄り、学生と社会人、古くからの住民と新しい住民などの属性別に必要機能を区分するのではなく、研究・業務機能、商業機能、健康・コミュニティ機能、環境・エネルギー機能等の多様な機能を複合化・ミックスさせ、様々なコミュニティが共存して賑わいや交流が生まれるようにする。



3-2 都市機能の配置の方針

前節の基本的な考え方を踏まえて、以下のゾーニング図「まちづくり構想図」に都市機能の配置を示す。



4 実現化方策

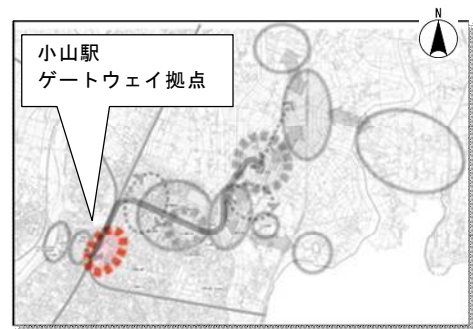
4-1 都市機能の誘導施策

高岳引込線の沿線地区に都市機能を誘導する施策を5つのゾーン毎に示す。

(1) 小山駅ゲートウェイ拠点 ～小山駅東西を行き来する人々が集う～

将来イメージ

- 研究・教育や子育て支援、居住などの機能が駅至近に集約し、小山駅の東西を越えて多様な情報、人材、文化等が集まり共生する
- 訪れる人、学ぶ人、住む人、若者や子育て世代、高齢者などの様々な人々が出会い歓ぶ
- アカデミックな雰囲気が駅前にあられ、若者が恒常的に集まり駅前が活気づく



① 白鷗大学の東キャンパスの食堂施設の開放や公開講座等の実施（実施中）

- 白鷗大学・東キャンパスの新校舎の低層階に学生以外の一般の人でも利用できる食堂と図書館を整備し、地域の活性化を図る。
- また、地域に開かれた学びの場として、学生と机を並べて100科目あまりの授業を聴講できる「市民開放講座」を小山市の連携行事として継続実施していく。



② ロブレ内に教育研究拠点・宇都宮大学サテライトプラザの活用（実施中）

- JR小山駅西口のロブレビル内に市が整備した「みらいラウンジ」に、講義スペースとパンフレット設置スペースを備えた「宇都宮大サテライトプラザ」を設置された。
- 今後は地域の未来をデザインする教育研究拠点として、同プラザの活用を促進する。



③ ロブレ内に子育て支援施設「キッズランドおやま」の活用（実施中）

- ・2016年5月1日にロブレ内にオープンした乳幼児から小学生までの子どもが親子で雨の日でも楽しめる屋内の遊び場「キッズランドおやま」を活用し、子育て支援や三世代交流、子どもの運動機能向上を推進する。

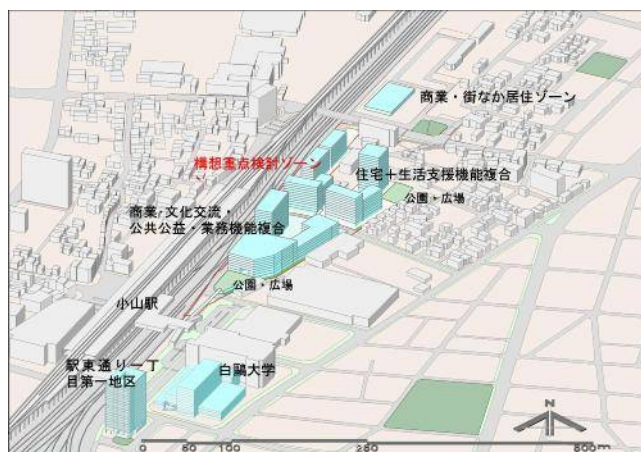


キッズランドおやま

④ 小山駅東口周辺の低未利用地に集合住宅等を整備

- ・小山駅東口周辺の大規模低未利用地や駅東通り一丁目第一地区を利用して、新交通システム駅や小山駅中央自由通路との連絡強化施設・集合住宅・ホテル・コンベンションホール・商業業務施設・公共公益施設等を誘導する。

課題：土地所有者や関係者との協議・合意形成が必要

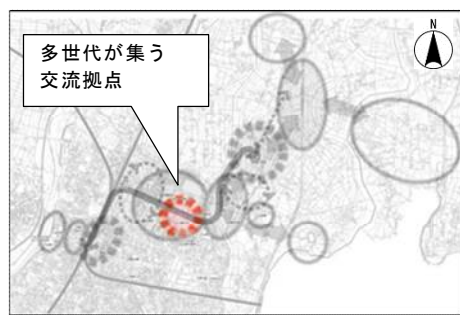


小山駅東口土地利用構想イメージ図

(2) 多世代が集う交流拠点 ～誰もが気軽に立ち寄れるまちの社交室～

将来イメージ

- ・ 小山市に訪訪するビジネスマンや研究者、沿線企業の従業員、地域住民、白鷗大学や小山高専の学生、中学校の生徒、教職員などの地域内外の多様な人々が自宅や学校、職場を離れ、気軽に集まれる心地よい居場所がある
- ・ 一人で訪れても、ほかの誰かとゆるやかにつながり、自分自身を再発見できる場があり、コミュニティを媒介として恒常的に人が集まることで多様性と活気が生まれる



① 多様な世代や業種の交流を支える複合機能の誘導

<まちに開かれた商業機能>

- ・ 沿線の居住者や従業者、来街者の利用を想定した物販や飲食、娯楽等の機能を備えた商業機能を誘導する。
- ・ 施設の内側からまちに賑わいがにじみ出すよう、施設前面にオープンカフェや市場等が展開できるような広場や公開空地を備えた空間構成とし、まちに開かれたオープンなしつらえになるよう配慮する。

課題：土地所有者との協議・調整が必要。



まちに開かれた商業機能のイメージ
(丸の内ブリックスクエア・一号館広場)

<市民活動や研究・業務の交流拠点>

- ・ 地域内外から多くの人が集い交流できるたまり場として、公共的なコミュニティラウンジや会議室・イベントスペースを設置する。
- ・ 沿線の自治会や市民団体などによるまちの美化・清掃、行祭事、その他のまちづくり活動の拠点として活用を推進する。
- ・ 都市戦略研究に取り組む白鷗大学の経営学部や、都市デザインに取り組む小山高専の建築学科のゼミが、フィールドワークや研究提案などの場として使えるよう活用を推進する。
- ・ 沿線企業の従業員や教育機関や企業への来訪者、小山への出張者やビジネスマン、起業創業者などの多様な業種・業態の人々の交流を促し、地域内外の人々の知的活動の場として活用する。

課題：土地所有者との協議・調整が必要。



コミュニティラウンジのイメージ
(狭山市市民交流センターの例)

＜健康の駅＞

- ・地域住民が気楽に健康に関する相談やアドバイスを受けられ、運動教室等で健康増進や交流ができる“健康の駅”を設置する。
- ・「開運おやま健康マイレージ事業」と連携し、開運健康手帳の設置や開運ポイント対象事業化などのソフト的な取組で利用を促進する。
- ・白鷗大学の教育学部発達科学科のスポーツ健康専攻のゼミや学生の実習フィールド等の場として、学生と高齢者等の交流を推進する。



健康の駅のイメージ
(北海道留萌市のもい健康の駅の例
(札幌医科大学との連携事業))

課題：土地所有者との協議・調整が必要。

② 軌道敷沿いの遊歩道の創出・活用

- ・路面電車の軌道敷沿いの空間を活かし、歩行者が歩いて楽しめる緑豊かな遊歩道を創出する。
- ・小山市の「道路の里親制度」を活用した市民参加の美化活動、道路占用許可の弾力的運用（道路空間のオープン化・規制緩和）などの制度を活用し、遊歩道を憩いや賑わいの場として有効活用する。

課題：土地所有者との協議・調整が必要。



路面電車の軌道敷沿いの
遊歩道イメージ
(小山高専作成)



賑わい空間としての遊歩道の活用イメージ
(左：ボランティアで植栽管理されているニューヨーク・ハイライン(貨物鉄道廃線で公園化)／右：札幌駅前通の歩道上でのカフェ占用の例)



③ 交通情報や地域情報を発信する案内機能の導入

- ・路面電車の停留所等の空間を活用して、路面電車の運行情報を発信するほか、地域情報や周辺企業や店舗等の広告などの情報発信のために、デジタルサイネージやWi-Fiスポットの設置によるICT化を推進する。
- ・緊急時には、防災・災害情報に切り替えて運用する。

課題：事業主体との協議・調整が必要。



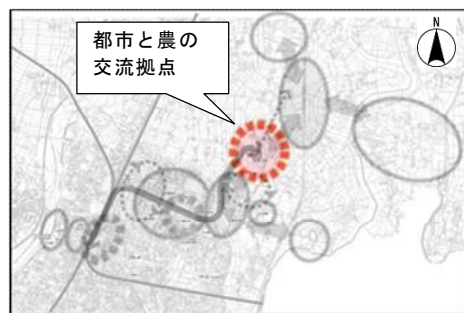
デジタルサイネージのイメージ
(新潟市 BRT のバス待待合室の例)

(3) 都市と農の交流拠点

～いつもの小山で非日常を五感で感じるスローライフの風景拠点～

将来イメージ

- ・五感をゆるがす非日常的な体験が身近にできるオーガニックなまち
- ・農とまち、食と農のつながりを実感できる場
- ・ダイナミックな鉄道・車両の景観や音を間近に親しめる
- ・鉄道ファンや健康・美容・環境に関心を寄せる女性や口ハス層が集まる



① 小山産の野菜等を活かした“食”を楽しめる民間施設等の誘導

- ・桑・絹地区で採れた新鮮野菜や、おやま和牛などの地場の食材を使った料理を提供するレストランやカフェ、農家民宿や農家民泊などの民間施設の誘導を推進する。
- ・また、来訪者が農体験するための受付や体験用具の貸し出し、宿泊農家とのマッチング・コーディネートなどを行う体験窓口・インフォメーション機能の設置を検討する。

課題：事業主体との協議・調整が必要。



農園カフェのイメージ

(新潟市の事例(「寿々木(すずき)米」や朝採れの新潟野菜を生かしたメニューを見晴らしのいいテーブル席でゆっくり味わうことができる))



農家民宿のイメージ



収穫体験のイメージ

② 貨物や路面電車の車両を見学できる施設の整備・誘導

- ・東光高岳で待機・発着する迫力あるディーゼル機関車と貨車、静かに動く路面電車の往来を眺められるビューポイントに農家レストラン・カフェなどを誘導する。
- ・東光高岳所有の車両や路面電車の車両のうち、使われなくなった鉄道車両を保存展示する車両広場を整備し、地域の鉄道に間近に触れ学べる場を創出する。

課題：土地所有者との協議・調整が必要。



東光高岳の迫力ある機関車(左)と貨車

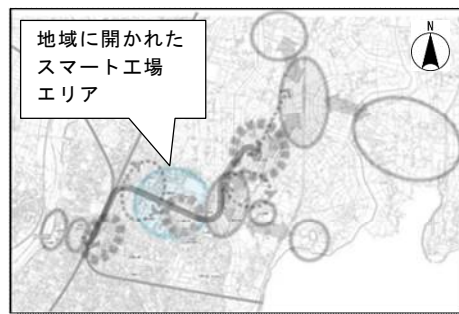


車両ひろばのイメージ
(京都市市電ひろばの例)

(4) 地域に開かれたスマート工場エリア ～ものづくりからの未来環境戦略～

将来イメージ

- 本市の中心市街地に隣接する工場は、工場だけで隔離されたものではなく、人やもの、情報の集まる
- 工場が地域に定着し、地域の人々に愛着をもたれる、地域コミュニティと融合した個性的な工場
- 工場があるがゆえの、環境によいまち



① 未来を担う子どもたちや学生、その教育に携わる教員との交流促進（実施中）

- 小学校の社会科見学や地元自治会を招いた工場見学、市民等の大人の社会化見学などを展開する。
- 地元の中学・高校や小山高専の生徒および教職員を受け入れる職場体験やインターンシップ、企業研修を実施し、ものづくりの面白さや奥深さ、環境への取組みを理解してもらう。
- 企業の技術職社員を近隣小中学校や小山高専や白鷗大学、宇都宮大学に非常勤講師として派遣し、授業を通じて優秀な技術者の育成に貢献する。



自治会の工場見学イメージ



小学生による工場見学イメージ



中学校での理科出張授業イメージ

② 地域貢献活動の推進（実施中）

- 工場内のグラウンドや緑地の一部を日時を限って一般開放し、健康増進や憩い、環境学習の場として地域に提供する。
- 工場内や周辺の街路樹・公園等に植栽する苗木の育成や植樹活動、どんぐり拾いなどの環境学習など、緑地の一部を維持管理・保全する活動を地域と協働で展開する。
- 事業所周辺の清掃をはじめ、自治体が主催するごみ拾い、地元のお祭りなどに従業員が参加する。



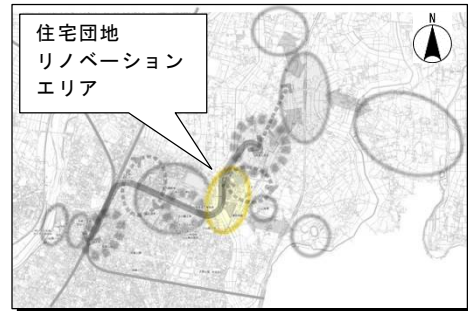
グラウンドの一般開放イメージ

(5) 住宅団地リノベーションエリア

～路面電車への徒歩圏立地を活かした”大谷スタイル”の豊かな暮らし～

将来イメージ

- ・緑に囲まれ安全安心で上質な”大谷北スマートライフ”を満喫できる多世代共生のまち
- ・小山駅直結の路面電車で歩いて暮らせる便利で健康的なまち
- ・道路や公園等のインフラ施設が整った優良な住宅地を資産(ストック)として後世に継承



① スマート戸建住宅団地の整備

- ・徒歩圏に路面電車の停留所が設置される可能性のある立地ポテンシャルと利便性を活かし、子育て世代や高齢者等の多世代の居住を推進し、安心して歩いて快適に暮らせる戸建て集合団地を新たに整備する。
- ・住宅地整備にあたっては、省エネ住宅や太陽光発電・燃料電池・蓄電池などのスマートインフラを最適構築したり、周辺の農地などと調和する景観に配慮した緑豊かな低層の町並とすることなどに配慮する。
- ・これにより、エネルギー、セキュリティ、モビリティ、ヘルスケアなどの様々な角度からスマート・コミュニティライフの実現に配慮した持続可能なスマートタウンへ誘導する。



スマート戸建住宅団地のイメージ
(藤沢市の例)

- 課題：・市街化調整区域で農振農用地でもあり、それら所管機関との横断的調整が必要。
・地元の合意形成が必要。

② 小山東ニュータウンの住環境の維持・向上（実施中）

- ・小山駅近郊でありながら地域一円に広がる豊富な自然・農環境などの魅力を楽しみながら暮らせる東ニュータウンの住みやすさの魅力発信やPRを行う。
- ・空き家バンク制度や空き家バンクリフォーム補助金制度等の活用を推進し、良好な住環境の維持を図る。
- ・高齢者等の所有する戸建て住宅や空き家等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸したり、子育て世帯向けの住宅取得の支援を推進したりして、若い世代等の流入促進を図る。
- ・白鷺大学や小山高専のゼミと連携し、空き家調査やニュータウン再生の研究や実践を行う。



ニュータウンの魅力創出
ワークショップの例
(堺市泉北ニュータウンの例)

- 課題：権利者や事業主体との協議・調整が必要。

4-2 新交通システムの取組との連携施策

沿線まちづくりの実現可能性や実効性を高めるためには、新交通システム導入の取組との連携を図ることが不可欠である。

沿線まちづくりと路面電車をパッケージで取り組むことにより、交通需要と定住・交流人口の双方を増加させ、事業性を担保して交通まちづくりを推進する。

そのために、新交通システムと連携して以下に示すまちづくりの取組を行っていく。

【環境整備】 停留所を活かした待合・憩いの場づくり

路面電車の停留所は、乗換えや交通結節の機能だけでなく、地域内外の人々が待合い滞留し憩う場として、利用環境の快適性向上を図る。

(取組の例)

- ・ 停留所の待合環境整備
(上屋、ベンチ、ICT化(情報案内)等)
- ・ 停留所前の整備
(パークアンドライド駐車場、サイクルアンドライド駐輪場、レンタサイクル、
公園・広場の整備) など

【土地利用】 停留所周辺の拠点機能形成

路面電車の停留所は、新交通と沿線のまちをとりむすぶ玄関であり、停留所の位置や機能を踏まえて、周辺の土地利用や拠点形成を進める。

(取組の例)

- ・ 停留所位置を考慮した拠点形成
- ・ 路面電車の需要喚起に寄与する沿線開発等の誘導
- ・ 路面電車の車両や停留所のデザインと調和する街並み景観の誘導 など

【広報】 公共交通の利用促進と連携した沿線地域のプロモーション

市民等に公共交通の利用を働き掛けるモビリティマネジメントと連携して、沿線地域の魅力を発信するプロモーションを展開する。

(取組の例)

- ・ モビリティマネジメント
(チラシ・ポスター配布、ノーマイカーデー、小学生等への啓発イベント)
- ・ 緑豊かな路面電車沿線居住がかなう”小山・大谷北スタイル”の魅力発信
- ・ 路面電車のあるまちとして市内外に観光PR
- ・ イベント連携(オープンキャンパス、路面電車イベント、
沿線地域での行祭事の同時開催、東光高岳の貨物運行見学会等)
など